

《物权法》司法解释五大焦点

司法解释应运而生

最高人民法院 5 月 24 日公布了《物权法》两部司法解释——《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律问题的解释》和《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律问题的解释》，将于 10 月 1 日起施行。司法解释施行前已经终审，解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用此司法解释。

近年来，涉及物业权益的纠纷案件数量不断增加。2007 年年初，这两个解释正式立项。此间，最高人民法院进行了广泛的调研、分析与论证，多次征求了有关部门和社会各界的意见。

经过数年的起草制定工作，两部司法解释最终出台。两部司法解释涉及系列热点、难点问题，具体包括业主身份的界定、车位车库纠纷的处理、“住改商”纠纷的处理、物业费纠纷处理、物业服务合同的解除及相应纠纷的处理等。

比如，在备受争议的小区车位归属方面，司法解释明确：如果建设单位已经按照规划确定的建筑区内规划用于停放汽车的车位、车库与专有部分的比例，

将车位、车库以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其行为已符合《物权法》第 74 条第 1 款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

在近年出现的业主炒物业公司引发的纠纷方面，司法解释明确，物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，人民法院应予支持；物业服务企业拒绝退出、移交，并以存在事实上的物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，人民法院不予支持。

此外，针对目前频发的“民宅商用”引发的纠纷，司法解释也明确了相应细则。《物权法》规定，业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

司法解释对上述条款明确称，应综合考虑“民宅商用”纠纷的实际情况，将利害关系业主的范围原则上确定为在本栋建筑物之内。



《物权法》第 77 条 业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

焦点 4

物业未获续聘 无权收费

■焦点

【司法解释】物业服务合同的权利义务终止后，业主委员会请求物业服务企业退出物业服务区域、移交物业服务用房和相关设施，人民法院应予支持。

●解读

最高院民一庭负责人表示，该类纠纷实践中不少，此次司法解释给予了明确。

此外，如果物业服务企业拒绝退出物业服务区域，并以存在事实物业服务关系为由，请求业主支付物业服务合同权利义务终止后的物业费的，法院不予支持。

●现状

北京有不少小区，物业合同到期，或业委会聘请了新的物业公司，但老的物业公司赖着不走。如果业主不交物业费，物业公司诉至法院，法院不会以有事实服务为由，判业主支付物业费。

因为物业公司拒不撤出时，业主有权利不交物业费，法院也不会支持物业公司讨要物业费，物业公司等于白干，没有经济利益，物业公司会主动撤出。

焦点 5

没有产权证 也能当业主

■焦点

【司法解释】基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为物权法第六章所称的业主。

●解读

由于《物权法》未对“业主”这一概念作出规定，那些已经买了房子但未取得房产证的人是否属于业主？根据司法解释明确，此类人群亦应具备业主身份。

最高院民一庭负责人表示，现实生活中，房屋买受人已经在合法占有使用专有部分的情况下，仍未依法办理所有权登记的情形大量存在，如果仅以是否已经依法登记取得所有权作为界定业主身份的标准，将与现实生活产生冲突，并有可能对前述人群应当享有的权利造成损害。

因此，司法解释对其“业主身份”问题进行特别规定。

●现状

北京业委会协会申办委员会主任任晨光认为，解释将业主的范围进行了扩展，不再简单地规定为产权证上的人，便于小区业主共同决定小区事务。

(据《新京报》)

焦点 1

车位按比例配置给业主

■焦点

【司法解释】建设单位按照配置比例将车位、车库，以出售、附赠或者出租等方式处分给业主的，应当认定其符合物权法第 74 条第 1 款有关“应当首先满足业主的需要”的规定。

●解读

最高院民一庭负责人坦言车位、车库问题为司法解释起草中的

“硬骨头”，面对普遍存在的车位、车库紧张问题，司法解释作出上述规定。

该负责人解释，规划确定的配置比例具有法定性和确定性，业主在购买专有部分的时候对此也是明知的。只要业主已经按照配置比例购置或者租赁到车位、车库，就应当认为其需要已经得到了“首先满足”。否则，将有可能会出现特定业

主对车位、车库提出过度主张。

不过这位负责人也认为，由于车位、车库纠纷的处理极其复杂，审判实践中，法官可结合具体情况妥善处理案件。

●现状

业内人士称，实际中，有开发商把所有的规划车位卖给跟开发商关系密切的一个业主，然后再通过这个业主把车位零散地高价卖给他

业主。

北京业委会协会申办委员会主任任晨光说，开发商的上述行为，并不违反物权法，但是单个业主的权益受损。司法解释规定必须按比例分配给业主，每一个业主都将有机会按比例取得车位，这使车位分配更加公平。

焦点 2

“住改商”须整栋业主同意

■焦点

【司法解释】业主将住宅改变为经营性用房，本栋建筑物内的其他业主，应当认定为物权法第 77 条所称“有利害关系的业主”。

●解读

民宅商用改变了住宅的法定用途，破坏了既有秩序，如果利害关系

业主认定标准缺失将会造成法律适用的困难，此次司法解释将“有利害关系业主的范围原则上确定为在本栋建筑物之内”，此规定在审判实务中易于掌握和操作，至于如果出现建筑区划内本栋建筑物之外的业主也与民宅商用行为存在利害关系的情况，最高院民一庭负责人表示，为

防止利害关系业主范围的无限制泛化，司法解释另外规定，其应证明利害关系的存在。

●现状

北京的住宅区里“住改商”的不少，虽然规定了必须取得利害关系人同意，但此前没有确定利害关系人范围和同意的程序。现在的实际

做法是，“住改商”只须征得大部分的近邻同意即可。

任晨光说，司法解释明确规定了利害关系人的最小范围，即整栋楼的业主。这将使得“住改商”难度加大，只要有 1 名利害关系人向法院主张不同意，就可以“1 票否决”。

焦点 3

房子空置也要交物业费

■焦点

【司法解释】物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。

●解读

最高院民一庭负责人介绍，实

践中，有的业主以未享受物业服务企业已经提供的服务（比如业主提出其因出国而未享受服务）或者无需接受相关物业服务（比如低楼层业主提出其从未乘坐电梯等）提出抗辩。

该负责人表示，选聘物业服务企业是业主共同作出的决定，只要

物业服务企业按照合同约定提供了相关服务，则物业费的交纳义务对全体业主而言都是均等的。除非管理规约或者物业服务合同等有另外的规定或者约定。

●现状

目前，有些业主认为，自己没有得到物业服务可以拒付物业费。

对此，任晨光认为，在实际情况下，物业合同不大可能与每一个单个业主签订，但合同的效力仍然对单个业主有效。即使业主一段时间不在小区居住，房屋空闲，但物业服务使小区建筑物及其附属设施正常运行，仍然间接地为业主提供了服务。

